

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90530 Wendelstein, Raubersrieder Weg 23, 25 und Bierweg 1
Bewertungsobjekt	Ladenlokal im Erdgeschoss des Gebäudes Bierweg 1, Nutzfläche ca. 79 m <sup>2</sup> , Nr. 1 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	20,52/1.000 Miteigentumsanteil
<b>Verkehrswert</b>	<b>80.000 €</b>
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	03.06.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	6 K 18/25
Gutachten vom	18.07.2025

**Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.**

### SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09187 90 42 19  
Unterer Markt 12 info@voelkel-lang.de  
90518 Altdorf b. Nürnberg www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer  
Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken



## Grundstück

### Makrolage

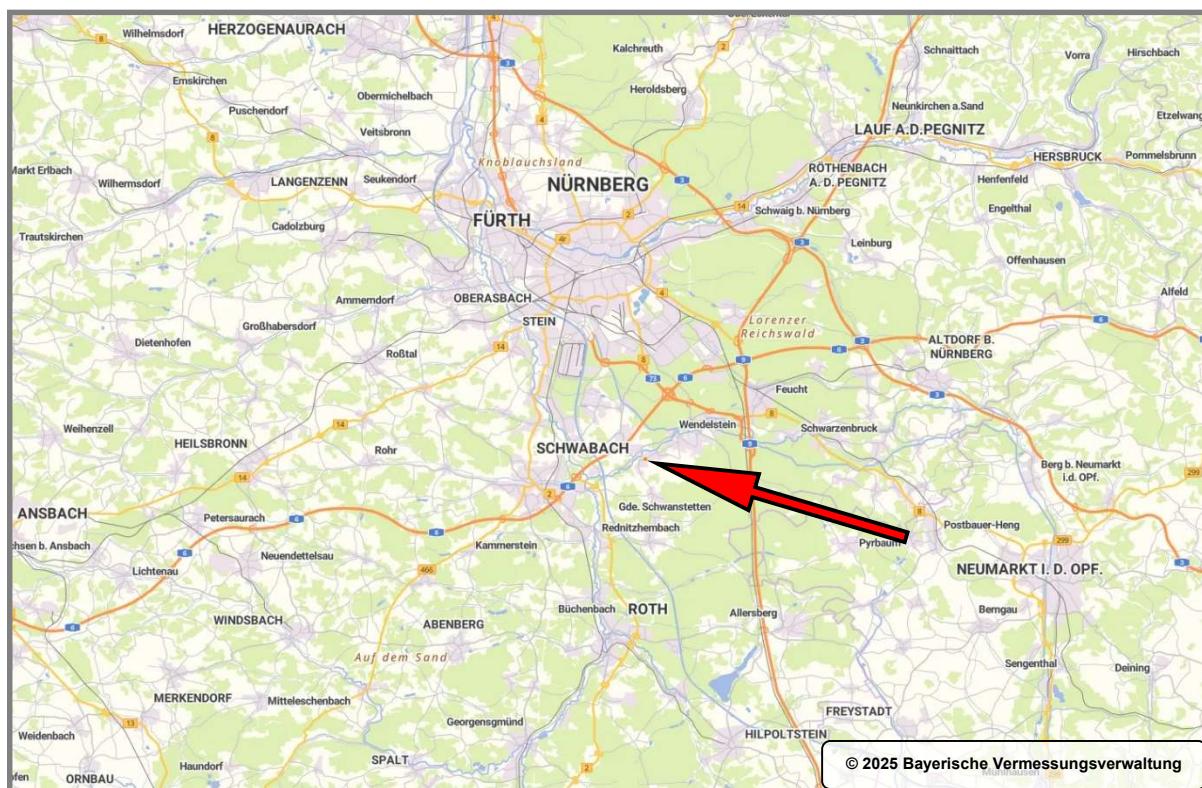
Die mittelfränkische Marktgemeinde Wendelstein liegt ca. 9 km südlich von Nürnberg und ca. 10 km östlich von Schwabach, im Landkreis Roth und hat mit ihren Ortsteilen Großschwarzenlohe (mit Sorg und Erichmühle), Röthenbach b. St. W. (mit Nerreth), Kleinschwarzenlohe (mit Königshammer), Raubersried, Sperberslohe (mit Dürrenhembach) und Neuses derzeit ca. 16.700 Einwohner.

Wendelstein ist eine Gewerbe- und Wohngemeinde mit Industrieansiedlungen sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Die infrastrukturelle Ausrichtung erfolgt überwiegend nach Nürnberg, teilweise auch nach Schwabach. Das Landratsamt befindet sich in Roth.

Die Gemeinde verfügt über Kindergärten sowie Grundschule, Mittelschule, Gymnasium und eine Waldorfschule und ist mit sämtlichen versorgungsrelevanten Einrichtungen ausgestattet. Weitere Gymnasien und Realschulen sind in den Städten Nürnberg und Schwabach vorhanden.

Am Ort befinden sich mehrere Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte, Tierärzte, ein Altenheim und Apotheken. Krankenhäuser sind in Nürnberg und Schwabach vorhanden.

Wendelstein ist über ein Fernstraßennetz, Autobahn Heilbronn – Amberg (A6), Autobahn Berlin – München (A9), angebunden. Über den Omnibus-Liniенverkehr (VGN) besteht eine Verbindung nach Nürnberg zur U-Bahn, S-Bahn und R-Bahn.



## Mikrolage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Großschwarzenlohe der Marktgemeinde Wendelstein, ca. 2,3 km südwestlich des Zentrums (Rathaus).

Das Grundstück liegt zwischen dem Raubersrieder Weg, dem Bierweg und der Parkstraße. Im Nordwesten grenzt es an den Idealweg.

Der Raubersrieder Weg stellt sich als Ortsdurchfahrtsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, einseitigem Längsparkstreifen und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Der Bierweg stellt sich als Verlängerung des Raubersrieder Wegs dar und ist asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Die Parkstraße zweigt vom Bierweg nach Nordwesten hin ab und ist als Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Der Idealweg stellt sich als asphaltierte Anliegerstraße dar. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern dar.

Im Quartier sind eine Bäckerei, zwei Arztpraxen, zwei Kindergärten und eine Grundschule vorhanden. Weitere Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Zahnärzte, Apotheken, Mittelschule und Gymnasium befinden sich im Hauptort der Marktgemeinde Wendelstein.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Wendelstein der Autobahn A 73 beträgt ca. 5,5 km, zur Autobahnanschlussstelle „Kreuz Roth“ der Autobahn A 6 ca. 8,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier durch Busverbindungen erreicht werden. Die Bushaltestelle „Großschwarzenlohe, Parkstraße“ der Buslinien 602, 676, und 89 ist ca. 50 m nordöstlich positioniert.



## **Zuschnitt**

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 76**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **3.128 m<sup>2</sup>**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zum Bierweg (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 53 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 72 m.

## **Beschreibung**

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an den Raubersrieder Weg, mit seiner Ostseite an den Bierweg und mit seiner Nordostseite an die Parkstraße. Die Erschließung erfolgt von allen drei Straßen aus. Mit seiner Nordseite grenzt das Grundstück an zwei unbebaute Grundstücke (Parkplatzflächen), einen Fußweg und den Idealweg. Mit seiner Westseite grenzt es an ein Garagen- und Parkplatzgrundstück.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straßen. Auf dem Grundstück sind drei aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser errichtet.

Das Grundstück ist nach Norden und Osten überwiegend offen ausgeführt. Nach Süden ist es überwiegend mit einem Doppelstabmattenzaun eingefriedet.

Der nördliche Grundstücksbereich stellt sich als Hoffläche dar, ist überwiegend mit Zementverbundsteinen gepflastert und mit einem Mülltonnenabstellplatz, Metallkonstruktion mit Holzvergatterung, einem Kinderspielplatz, mit einem Metalldoppelstabmattenzaun eingezäunt, sowie einem Wäschetrockenbereich/Fahrradabstellplatz ausgeführt. In Teilebereichen ist Rasen, Busch- und Pflanzwerk vorhanden.

Der südliche Grundstücksbereich stellt sich überwiegend mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen hohen Bäumen dar.

An der westlichen Grundstücksgrenze ist ein mit Zementverbundsteinen gepflasterter Fußweg vorhanden. Von hier aus kann über eine Betontreppe, Handlauf und Geländer in Metall, das westliche Nachbargrundstück begangen werden.

Das Grundstück wurde am 23.01.1974 (Nachtrag vom 21.02.1975) nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an einem Laden und einer Sparkassen-/Bankfiliale sowie 44 Wohnungen begründet.

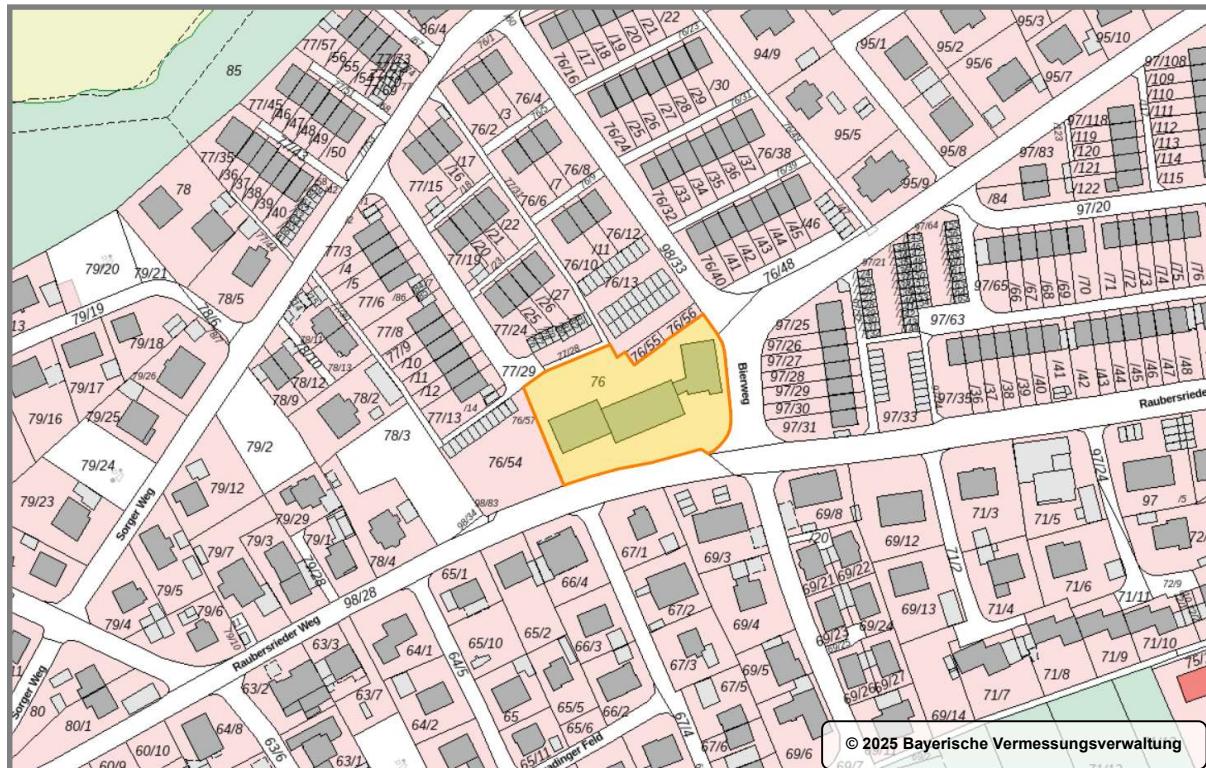
## **Beurteilung:**

**Das Grundstück liegt im Ortsteil Großschwarzenlohe der Marktgemeinde Wendelstein, in einem Wohngebiet.**

**Das Grundstück grenzt an den Raubersrieder Weg und den Bierweg, welche sich als Ortsdurchfahrtsstraßen darstellen.**

**Infrastruktur und Lage sind mit überwiegend mittel einzustufen.**

**Die Freiflächen sind zweckmäßig ausgeführt und stellen sich in einem überwiegend ordentlichen, teilweise pflegebedürftigen Gesamtzustand dar. Der Fußweg zum Bewertungsobjekt ist uneben.**



## Gebäude

### **Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden!**

Das ursprüngliche Baujahr der Wohnanlage ist nicht bekannt. Sie dürfte gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahre 1975 errichtet worden sein. Am Wertermittlungsstichtag stellt sie sich mit drei aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern mit Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie drei (Raubersrieder Weg 23), sechs (Raubersrieder Weg 25) bzw. vier (Bierweg 1) Obergeschossen dar.

Das zu bewertende Ladenlokal liegt im Gebäude Bierweg 1, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Im Gebäude befinden sich im Erdgeschoss zwei Ladenlokale sowie vom 1. bis zum 4. OG jeweils zwei Wohnungen, gesamt somit zwei Gewerbeeinheiten (Ladenlokale) und acht Wohnungen.

Das Gebäude wird an seiner Nordwestseite über ein Podest und ein nachfolgendes Eingangselement, rechtsseitig Festelemente mit Glaseinlagen, Briefkastenanlage und Klingel-/Wechselsprechanlage, linksseitig Haustür mit Glaseinlagen, begangen. Der Hauseingang wird durch ein kleines Vordach in Beton überdeckt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt augenscheinlich über ein Treppenhaus mit Massivtreppe sowie – gemäß den vorliegenden Planunterlagen – über einen Aufzug.

### **Konstruktiver Aufbau**

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fassade:</b>	Im Erdgeschoss mit Natursteinplatten belegt, ab dem 1. Obergeschoss augenscheinlich mit einer Wärmedämmung ausgeführt sowie verputzt und gestrichen.
<b>Fenster:</b>	Ab dem 1. Obergeschoss augenscheinlich überwiegend Kunststoffisolierglasfenster.
<b>Dach:</b>	Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar. Die Dachentwässerung ist augenscheinlich innenliegend.
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbeton

### **Beurteilung:**

***Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahre 1975 in zweckmäßiger Architektur errichtet.***

***Durchgeführte Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.***

***Von außen betrachtet stellt sich das Gemeinschaftseigentum in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.***

***Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt leicht unterdurchschnittlich.***

## Teileigentumseinheit Nr. 1

### **Die Teileigentumseinheit konnte im Inneren nicht besichtigt werden!**

Die Einheit wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen in der Vergangenheit als Ladenlokal genutzt und stellte sich mit Laden, Vorräum und WC dar.

Die Einheit wurde an der Nordseite des Gebäudes über ein Podest, mit Naturstein belegt, und ein nachfolgendes Eingangselement begangen. Am Wertermittlungsstichtag ist der Zugang mit Ziegelmauerwerk verschlossen, unverputzt, überwiegend unfachmännisch ausgeführt und schadhaft, sowie mit einem Kunststoffisolierglasfenster, nicht abschließend eingebaut, verschlossen.

Die Belichtung und Belüftung der Einheit erfolgt über großformatige Festelemente in Leichtmetall mit Isolierverglasung und Oberlicht-Kipp-Fenstern, teilweise stark schadhaft.

Mit Bescheid des Landratsamts Roth, vom 23.03.2015, wurde dem ehemaligen Eigentümer eine bauaufsichtliche Genehmigung zur Nutzungsänderung der Einheit Nr. 1 (Ladenlokal) und der nebenliegenden Einheit Nr. 2 (ehemalige Bank-/Sparkassenfiliale) in zwei Wohnungen erteilt.

Mit Bescheid des Landratsamts Roth, vom 10.0.2016, wurde dem ehemaligen Eigentümer eine bauaufsichtliche Genehmigung zum Umbau der vormals geplanten zwei Wohnungen in fünf Apartments erteilt.

Augenscheinlich wurden im Rahmen dieser Nutzungsänderung bzw. dieses Umbaus die Einheit Nr. 1 mit der nebenliegenden Einheit Nr. 2 baulich verbunden.

Im Inneren ist der Fußboden, soweit erkennbar, in Beton ohne Belag ausgeführt. Mittels Leichtbauwänden sind einzelne Räume voneinander abgetrennt, nicht abschließend fertiggestellt. Die Wände sind verputzt, schadhaft. Heizkörper sind nicht erkennbar, womöglich war der Einbau einer Fußbodenheizung geplant.

### **Beurteilung:**

**Die Einheit wurde in der Vergangenheit als Ladenlokal genutzt.**

**Nach einer vom Landratsamt Roth genehmigten Nutzungsänderung wurde die Einheit augenscheinlich mit dem nebenliegenden Ladenlokal (ehemalige Bank-/Sparkassenfiliale) baulich verbunden und der Umbau zu fünf Apartments begonnen.**

**In der Teilungserklärung ist die Einheit als Teileigentum dargestellt. Da vom Sachverständigen der aktuelle WEG-Verwalter nicht ermittelt werden konnte, ist nicht bekannt, ob die Eigentümergemeinschaft einer Änderung zu Wohnungseigentum zustimmt. Es ist daher davon auszugehen, dass nur die Nutzung als Teileigentum (Gewerbeeinheit/Ladenlokal) geduldet wird.**

**Am Wertermittlungsstichtag stellt sich die Einheit in einem unfertigen, nicht nutzbaren und insgesamt desolaten Zustand dar.**

**Ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben. Die Einheit ist umfänglich sanierungsbedürftig.**

**Wie bereits erläutert, konnte die Einheit nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die genaue Beschaffenheit im Inneren bekannt ist!**

Nutzflächenberechnung		
Teileigentumseinheit Nr. 1		
Nutzfläche Teileigentumseinheit Nr. 1		78,69 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Teileigentumseinheit Nr. 1</b>		<b>79,00 m<sup>2</sup></b>



